乾 、嘉年间畿辅旗人的土地交易

——根据土地契书进行的考察

刘小萌

旗地是清代满族特有的土地制度，在清朝入关以后的百余年中，经历了由国有到私有、即由领主制经济到地主制经济的蜕嬗，显示出不同于民间土地的特点。乾隆、嘉庆两朝（1736—1820），正值清代封建经济的繁荣阶段，地主经济的发展，商业资本和高利贷资本的膨胀，为旗人土地关系的演变注入了新的活力。关于这一时期的旗人土地关系，前辈学者多从租佃关系、民典旗地等角度进行研究，至于旗人内部的土地交易问题，囿于史料的零散缺乏，较少专门的探讨。笔者日前在中国科学院图书馆捡得畿辅旗人土地契约文书20件，内典地白契5件，改典为卖白契1件，老典白契1件，卖地红契10件、买地红契执照3件，大体反映出旗人土地交易中形成的不同契约关系。契书时间上起乾隆九年（1744），下迄嘉庆二十五年（1820），为研究乾、嘉年间的旗地提供了宝贵的第一手资料。这批契书均钤“南满洲铁道株式会社图书印”和“满铁北支经济调查所”朱红印文，并编有顺序号；入藏日期注系昭和18年（1943）8月。因知契书在日本帝国主义侵华时曾辗转落入日本人之手。中国科学院图书馆创办时曾接收原属日本东方文化学会的大批典藏，契书当在其内。关于契书内容，本文不拟全面考察，试结合有关史料，就它所反映的清中叶畿辅旗人土地交易的主要形式和特点略作分析。

一、土地交易的主要形式

清朝入关初，圈占畿辅地区大片民地以为旗地，禁止越旗买卖和私售与民，违者以盗卖官田论。① 以后，在农业生产和商品经济逐步发展的影响下，旗地的交易活动突破了禁令的限制。旗人间的土地交易主要采取“典”和“卖”两种形式。

典地，指典主（承典人）交付典价后，在典当期间获得该地的使用及收益权，原业主仍保有名义上的土地所有权和期满回赎权。土地的典价一般远低于卖价。原业主迫切需款，又想保持土地的回赎权，常采取典的方式。到期后往往无力回赎，只得改典为卖，但所得找价很少。所以，典地是封建地主利用高利贷资本兼并土地的普遍方式。顺、康之际，旗人为了规避旗地不准买卖的禁令，只能采取典地的形式，这样一来，势必由典买典卖构成旗地交易的主要内容。旗人典主为了达到使原业主”日久难赎，名典实卖“的目的，往往采取”多勒年限”的手段，② 典地回赎的期限少则三四十年，多则百年。不少下层旗人因此失去土地。另一方面，由于旗地的国有性质，旗人尚不具备明确的土地所有权意识，所订回赎期限，只是允许原业主回赎的上限，即确保典主经济利益而对原业主课以不得妄自赎回地产的起码年限，至于它的下限却未明文。康熙五十四年（1715）旗人拉巴的满汉文典契，是迄今所见畿

辅旗人典契中为时最早的一件，其中规定："一百年为满银到许赎"，满文体写为："emu tanggu（tanggū） aniya jalun amala da menggun bufi jolisi"，③意即"一百年满了以后原价取赎。"但对于回赎期限的下限究竟"后（amala）"到哪年为止，契中没有说明，应是早期旗人典契中的习见现象。这实际意味：当原业主无力收赎而年限已满之后，名义上的回赎权将继续保留。迟至乾隆九年（1744），旗人五十四的典契中还规定："言足一典三十年后，原价取赎"，④仍旧沿袭着清初的特点。

回赎期限长和期满后土地所有权的长期不确定性，与旗人土地买卖关系的发展形成日益尖锐的矛盾。乾隆二十年（1755年）户部奏称："近年以来，案牍日多，构讼不息。臣等伏思：康熙年间典卖房地，至今多则八九十年，少亦三四十年"。⑤从这时起上溯八九十年，约当康熙初年，其间因典当事件而起的讼案连篇累牍，给统治集团管理旗地带来越来越多的麻烦。特别是在旗地辗转典当的场合下，一块旗地的所有权无异于被逐次分割，以至形成一地数主的复杂局面。有鉴于此，清政府在乾隆三十五年（1770）正式宣布：旗人典契载："有二三十年至四五十年以上者，令现在主（即典主）一体上税"，改典为卖，所有积年典契"不准控赎"；同时将旗人典当"契载年分"与民人划一办理，"统以三五年以至十年为率，概不税契，逾限听典主执业"⑥。经此一番清理，旗人典地期限被严格限定在十年以内，杜绝了因回赎期过长而引起的积弊；由于土地多次转典而造成的土地所有权归属不明的问题也得以祛除了。

清政府的定例是对实际生活中法权关系的概括和规范，也是旗地私有化在上层建筑领域的反映，它反转来又对旗人土地典当关系产生了显著影响。嘉庆二年（1797）旗人西琅阿将三契6顷余土地典给外旗的恩荣，其中一件契文的内容如下：

"立典园汉（旱）地契人系镶红旗满洲勒善佐领下员外郎西琅阿，有红契自置园汉地座落在阜城门外(从略)肆顷贰拾玖亩。今因乏用，情愿典与镶黄旗满洲德伦泰佐领下恩□名下为业，言明实典价贰两平纹银叁千两整。其银笔下交足，并无欠少，言定一典伍年为满，如伍年以后不能回赎不用知会原业主，任凭典主自用本佐领下图书尊（遵）例过税为卖。自典之后如有重复典当並有亲族长幼弟男子侄人等争竞等情，俱有原业主同中保人一面承管，恐后无凭立典契存照。

外旗红契一张跟随

嘉庆二年　月　日立典园汉地契人西琅阿"

（以下中保人，说合人、管业人名从略）

旗人典契多为白契，是立契双方的私家契约。早期典契为满汉合璧，乾隆朝以后满人汉化日深，遂改以汉文书写。在有关典契中，出典一方一般称"业主"、"原业主"、"本主"、"本地主"，典买一方称"典主"、"现业主"；关于典价收付，称"典与……名下为业"，而不书"永远为业"；对收赎期限也有明文规定。说明出典人虽然将土地典给典主，作为所得借款利息的补偿，但名义上仍保留土地所有权和期满回赎的权力，这正是典与卖的主要区别。然而，由于乾隆三十五年所订回赎条件相当苛严，实际上加速了由典到卖的过程。按上引典契，一典五年为满，如原业主逾限不赎，典主有权自行办理过契手续，改典为卖。再印证嘉庆十八年（1813）旗人积善典契中"言明一典捌年为满，银到许赎，如过捌年无力回赎，不必知会业主，听其福英阿（典主）遵例税契自便"云云，可知典主改典为卖自主权的说明，已成为清中叶旗人典契中习见的条款。基于经济压力被迫出典土地的原业主，事实上很难在较短期限内筹措到足够的款项赎回原产，典主则可以凭借政府的法令，在回赎

限满后将低价典入的土地无条件地据为已有。土地契书中所见旗人五十四、西琅阿、积善等人在回赎期限年满以后因无力回赎、被迫改典为卖的具体事例（俱详附表1号，2号，8号，9号，10号，12号；14号，20号契），证实旗地典卖通常就是出卖的前奏。

改典为卖，是双方契约关系的变动，按例要在原有典契外，另立卖契。这类契书亦由卖方立契，并与中保人等一同签字画押后，交新业主收执。嘉庆七年西琅阿的改典为卖契行文简略：

"立字人系镶红旗满州（洲）勒善佐领下员外郎西琅阿，于嘉庆二年二月典与镶黄旗满洲德伦泰佐领下恩□名下园汉（旱）地三处，座落在阜城门外（从略）陆顷叁拾肆亩半，今因无力回赎，为此具结一纸任凭典主自行尊（遵）例纳税为卖，恐后无凭立字存照。"（以下立字人等签字画押从略）

是契亦为汉文白契，上首书"执照"二字。契中"无力回赎"四字则道出旗人改典为卖的主要原因。西琅阿在契书中表示了听凭典主遵例纳税改为卖契的态度，意味原业主从此断绝了与该地的联系。但白契还只是私家交易的契约文书，不能作为享有充分法律权威的凭证。所以从清中叶又规定：旗人典契十年以内者不税契，限满改典为卖者必须纳税，并领取红契，否则"追契价一半入官，照例治罪"。⑦上引契书中的"恩×"即"恩荣"，嘉庆九年，他以新业主的身份到八旗左翼户关纳税并领取买地执照（参见附表第13号），从而完成了由典到卖合法交易的最后一道手续。

典价低，卖价高，按照民间常规，改典为卖应由典主补给原业主若干地价差额，然而在旗人中间这种惯例却往往难以兑现。土地作为一种特殊的商品，为私人占有后才具有可以买卖的属性，土地价格远比一般商品高，又不会被购买者消费掉，所以不象一般商品那么容易售出。这就为土地购买者乘人之危刹低地价提供了机会，在这方面，旗地与民地是没有分别的。但这还不是旗地找价困难的主要原因。旗地找价之难首先是由其官有地性质决定的。清入关初旗地禁止买卖，旗地所有权属于国家，旗人只有使用权和收益权，康熙九年（1670）放宽限制，允许旗地在本旗内买卖；乾隆二十三年（1758）进一步放开禁令，准许越旗交易。但旗民不准交产的限制依旧如故，迟至清末才正式蠲废。在旗地从国有到私有的递嬗中，由于土地所有权与使用权长期悖离，大为缩小了旗地合法交易的范围，势必为旗人典主创造压价的可乘之机。他们或若在写立典契时强迫业主"添写虚价……名典实卖"，以致后者"得价转不如卖"，⑧或者于典契中附以"自典之后，永不加找"⑨的苛刻条件，预先剥夺了原业主改典为卖时加找差价的权利。再者，乾隆三十五年定例将典地期限严格限定在十年之内，迫使原业主在"无力回赎"的情况下同意改典为卖，而不再附加任何找价的条件。印证本文所收契书，改典为卖交易三起：第一起，乾隆九年镶黄旗包衣五十四将三契共地14.38顷典给镶黄旗满洲苏海，典价银3132两；乾隆三十五年以后苏海改典为卖，即按此典价银纳税银93.96两（附表第1、2号）。第二起，嘉庆二年镶红旗满洲西琅阿典给镶黄旗满洲恩荣三契地共6.3余顷，典价银6700两（第8、9、10号）；嘉庆七年西琅阿与恩荣办理改典为卖手续时，后者未再找给地价（第12号）；到嘉庆九年恩荣到左翼户关补领官契时，即按原典价银额纳税银210两（第13号）。第三起，嘉庆十四年正蓝旗蒙古积善将一契地3.55顷典给正白旗蒙古福英阿，典价银400两，八年回赎期满后"无力回赎"，改典为卖。至二十五年法丰阿到左翼户关补领买地官契时亦按原典价银纳税12两（第20号）。在上述三起交易中，新业主在改典为卖时都没有再找给原业主地价，他们在向户关办理买

地契据时均按原典价银、而非找给地价以后的买地价银的百分之三纳税就是证明。这种不平等交易自然要激起失去土地一方的强烈不满，并千方百计维护自已的权益。自乾隆三十五年(1770)以迄嘉庆十二年（1827），清政府曾经三令五申禁止原业主“不得事后告找告赎”，并以“照例治罪”相恫吓⑩，又表明原业主往往以“告找告赎”来对付典主改典为卖时的苛剥。

直接的买卖，是旗人土地交易的另一基本形式。旗地买卖，在清初属于违禁活动。康熙九年（1670），清政府规定：官兵地亩，不准越旗交易，兵丁本身种地，不许全卖。⑪表明同一旗分旗人互相买卖旗地已经合法化。土地可以买卖，其私有性趋向明显，不准越旗交易的禁令也无法长期维护。史料中记载：正黄旗满洲曾两任工部尚书的萨穆哈，于康熙中叶契典镶红旗色讷伊的九丁田⑫；康熙五十四年，镶黄旗人拉巴将五十五亩地、房基一段及有关附产典给别旗的苏才敏，⑬都是不准越旗交产的规定形同具文的例证。越旗交易假“典当”名义以行，应是当时普遍现象。

乾隆二十三年（1758），清廷不得不面对事实，准许旗人田地“不拘旗分买卖”⑭。从此，旗地的越旗买卖畅通无阻。本文所收契书，涉及到13起土地买卖，其中同旗交易仅4起，而且集中在乾隆朝的前半期（俱详附表）。这说明，越旗交易的规模在乾隆二十三年定例后有了长足的进展。乾隆二十三年定例与前述三十五年定例的颁行，异曲而同工，表明清政府在逐步摒弃以国有地为对象的传统政策，是旗地私有化的重要标志。

乾、嘉年间旗人的卖地红契主要有两种：一种形制简陋，仅在草契上钤盖官印即可；另一种为官刻执照。两种红契均为满汉文合璧书写，惟官刻执照的满文体因左右翼而略有差异，左翼税关颁发的《执照》上书“temgetu bithe”，右翼税关颁发的《执照》上书“akdulara bithe”，都是契书、契据的意思。所钤印文，一为八旗左（或者右）翼管税关防的长方形朱印，一为立契人所在佐领的图记，契书骑缝处墨书“卖字××号”，这些便是八旗红契的主要特征，多异于民间官契，这是由于清代社会旗、民两种管理体制并存造成的。关于旗人卖契反映的土地买卖关系，可以乾隆二十一年（1756）额尔登布的卖契为例，略作剖析：

“正蓝旗满洲德楞额佐领下鸟枪护军额尔登布有地叁顷柒拾亩、土房贰处共拾柒间，坐落东安县新店村地方，今卖与本旗蒙古雅萨哈佐领下鸟枪护军白福名下，价银伍百两，此地倘有未扣完官银之公产、并重复典卖、亲族人等争执等情，俱系署佐领沙尔坦、骁骑校舒伏太、领催二僧保、卖主额尔登布，同保此照。

纳税银拾伍两

乾隆二十一年十一月　日立卖契人额尔登布”（以下署佐领、骁骑校、领催签名画押，以及满文体一并从略）

据此契书，可知旗人卖契行文格式与典契大体吻合，它与后者的主要区别在于说明土地所有权的完全过割，所以凡典契中使用“典”字处这里则写为“卖”字。再者，订立典契无须向官府履行纳税手续；而买卖土地意味地产易主，故必须向官府纳税，并在红契上注明纳税金额。八旗税收制度始于清朝入关，顺治元年（1644），由户部在八旗左、右两翼分设税关，任用旗员征收商税，“计货价每两抽税三分”。因其时旗人房、地等不动产均不准买卖，故

交易对象，主要是作为特殊商品的旗下奴仆。雍正元年(1723)，总理事务王大臣等议覆："旗下人等典卖房地，从前俱系白契，所以争讼不休，"建议此后"凡实买实卖者，照民间例纳税"。雍正帝令"照依施行"。⑮至此，八旗两翼税关始征旗地契税。契税，是历代封建统治者财政收入的一宗来源，纳税人则藉此获得土地所有权的法律保证。此外，专就旗人而言，还另有一层特殊含义在里面，即它是旗地买卖合法化的重要标志。因为只有当旗人土地私有权得到清政府事实上的认可以后，才可能建立起这种制度，并且依照民间成例，纳税领契。

清代民间土地买卖，有活卖、随找、绝卖等不同名目，实际上反映了地权转移的性质和程度。旗人卖契中尚未见此类契式，然而在说明土地所有权的让渡时，却使用了"卖与……名下永远为业"和"卖与……名下为业"两种措辞，⑯彼此之间是否有细微差别仍待察考。不过，随着土地买卖关系的发达，特别是受到民间汉人影响，旗地买卖中"找价"现象的崭露头角，确是嘉庆年间旗人卖契中显映出的一个变动。⑰

民间土地交易受着宗法制的干预，按惯例"先问亲邻"，由他们在文契上画押，以表对契约的承认，并承担日后发生纠纷时出面作证的义务。旗地买卖，则照政府规定必须"呈明本管佐领"。⑱所以，旗人卖地红契上签名画押的，除立契者本人外，必有所在佐领的大小官员，由他们一同担保土地交易的合法性。雍正帝胤禛曾说："佐领之管佐领下人，无异州县之于百姓"。⑲旗人的土地买卖是在国家权力的基层代表佐领的直接监督下进行的，加以旗民不准交产禁令的存在，证明旗人与民人在掌握土地所有权的程度上仍有一定差距。

除上述典、卖两种基本形式，在旗人内部，还有"老典"、"长租"等非法的土地交易形式，但主要流行于正身旗人与非正身旗人间，这里不再赘述。

二、土地买卖的若干特点

八旗的贵族官僚为了满足奢侈的物质生活，积极从事土地交易；破产的下层旗人生计无着，惟有剜肉补疮、出卖土地，旗地买卖活动因此愈演愈烈，酿成土地买卖关系中的若干新特点。

1.土地所有权的频繁转移。土地买卖的频率，与商品经济的发展水平成正比。满族入关伊始，内部自然经济色彩比较浓厚，尚少土地买卖的记录。康熙朝以后畿辅地区的商品经济发展到一个较高水平，对旗人生计产生深刻影响。伴随旗人经济地位的分化，旗地买卖的频率明显加快了。档案载称：康熙年间，正黄旗满洲佐领海崇额，将宛平县彰义村三顷余旗地典给了镶白旗的方阿，后者于康熙五十四年转典给正蓝旗根杜，到了乾隆初年，这块旗地已落在正白旗满洲马姓名下⑳。一块旗地在数十年间辗转数主，已不再是旗下的罕见现象。

乾隆初年，畿辅旗地已经为民人大批典占。据说达到了"旗地之在民者，十之五六"的严重地步㉑。旗人地亩锐减，生计日蹙，对土地关系的频频变动起到推波助澜的作用。在本文考察的20件契书中，有一些是作为上手契保留下来的，因而可以从中考察出若干旗地在数十年间周转流动的轨迹，兹援举数起以为证：

第一起：乾隆九年（1744）镶黄旗人五十四将自己白契置买的14.38顷典给本旗苏

海，乾隆三十五年定例后改典为卖。嘉庆十一年（1806），苏海将其中黄渠庄地计2顷余典与内务府正白旗满洲吉广管领下闲散奎某名下。从五十四的上手契主到奎某，这块地前后递经四主（详附表1号、2号契以及契书附注）。

第二起：嘉庆二年（1797），镶红旗满洲员外郎西琅阿将红契自置旗地6.3顷余典给外旗恩荣，七年限满改为卖契。此后仅仅过了五年（嘉庆十二年），恩荣已将契内14段地陆续拨卖予正红旗汉军董翰军、正黄旗蒙古阿某、石佛寺庙内寂然、民人孙姓名下（详8号、9号、10号、12号契及13号契附注）。在新一轮买主中，即有旗人，又有民人，乃至庙中的和尚。在土地频繁转手的情况下，即使形成较大的地产，有时也是不稳定的，一旦业主分块售出便重新陷于片段畸零。以上就是一个例子。

第三起：乾隆二十一年（1756），正蓝旗满洲额尔登布将3.7顷地卖给本旗蒙古白福，寻即转入同旗蒙古积善名下。嘉庆十四年（1809），积善复将其中3.55顷典给正白旗蒙古福英阿，后改典为卖（详附表3号、14号、20号契）。五十年间前后四易其主。在土地的转手中，典与卖经常是互相衔接的两个环节，破产的业主不肯轻易放弃土地所有权，宁可采取典卖的形式，而高利贷者虽然对典卖者推迟了出卖土地的时间，却使他在更为不利的条件下出卖土地。

另外，在嘉庆十六年至十九年短短三年中，宗室成英的一块老圈地竟转卖了二次（详附表15号、17号契）。这与当时有关民间地亩“十年之间已易数主”㉒的略嫌夸张的说法相差无几了。

地权的不断转移，破坏了土地关系的稳定，作为“八旗世业”在家庭中世代传承的“祖遗老圈”已经所余寥寥。在所见15件注明土地来源的契书中，有典契5件，卖契10件。5件典契分别以“自置”（1号契），“红契自置”（8号、9号、10号契），“自置旗地”（14号契）标明土地系自家置买，同时在契书末尾以“外有原白契三张跟随”（1号契）“外旗红契一张跟随”（8号契）、“外有旗红契一张跟随”（14号契）对上手契的处理作出交待。上手契，又称随契、随带契、老契，是交易双方立契交价时，由原业主交给现业主的有关旧契，作为土地交易合法化的一种凭据。在10件卖契中，注为“有地”的6契，“本身地”和“老圈地”的各2契。事实上除了“老圈地”得自祖传，其它地亩多经转手。属于“老圈地”的，一为嘉庆十六年（1811）镶蓝旗宗室奉国将军成英所售之10.3顷，一为嘉庆十八年镶蓝旗宗室佐领下员外郎敏维的3.8顷。清初宗室王公享有经济、政治特权，受地最多；且所设王庄农奴制关系犹为坚韧，较晚时候才为地主经济所摇动，土地关系比较稳定是自然的。

2.地权的集中。土地买卖越频繁，土地再分配越迅速，地权的集中就越明显。清初授给旗人土地以等级高低和占有人丁的多少为标准，故王公贵族所得最多，乃至旗员与富厚有力之家“得田每至数百晌”；普遍旗人“或止父子、或止兄弟、或止一身，得田不过数晌”㉓。旗地的等级占有，已奠定旗人经济地位分化的物质基础。康熙年间，旗人地主开始兼并旗地，到清代中叶，旗地高度集中的态势已轮廓灿然，这在契书中同样得到充分反映：

首先，土地交易额高。在契书所反映的14起土地交易中，数量最多的两起10.3顷，最少的也在顷亩之上，其中5顷以上的就占7起。土地交易数额之大，花费银两之多，实为民间土地交易所罕有。

其次，地产均由多段地块组成。在14起交易中，除2起（1号契、19号契）契载不明外，其余12起的段数自28段以次递减至2段。奉恩将军宗室诺穆潓28段6.99顷余，分布在阜城门外卧佛寺、滕公栅栏、杜家沆、洪门沟天主教坟、青龙桥，以及宛平县黄庄、云会寺庄、冉家村、化家坟地等处；海龄阿的28段5.5顷座落大兴县管头，半壁店等处，其中最大的地块92亩，最小的仅8分。这些由畸零分散的地块组成的大地产，应是不断实行土地兼并的结果。卷入旗地交易的旗人上起宗室贵族，下至披甲、闲散，属于不同的阶级和阶层，但是由于大部分下层旗人已失去了土地，使土地交易主要在旗人地主的范围内进行，这与当时民间土地买卖大量在小农之间进行的情景似乎有所不同。

上述事实还告诉我们，当旗地大量流入民间的同时，掌握在旗人地主手中的土地不仅没有耗减，反而有增无已。占地最多的皇庄、王庄姑置不论，乾、嘉年间有名的“贪相”和坤就有地8千余顷㉔，是旗人大地主的代表。权贵的家人依仗主势也兼并有数量可观的地亩，如出身公主陪嫁人的包衣那亲保，乾隆七年被查办时，除房产6千余间外，有地595顷余，其中契买地25顷余，契典地336顷余，无文契地87顷余㉕，大部分土地都是兼并而来。旗人地主的土地越多，地租积累量越大，兼并力量就越强。在畿辅地区，旗人地主已成为地主阶级中举足轻重的力量。

村松佑次对雍正末年畿辅地区某王府的取租册档和差银册档的研究表明：在该王府所有的979.63顷土地中，原额地（即清初分授王公贵族的老圈地，包括投充地亩）约772.85顷，原租地（即王府在置买旗地、民地基础上所设租地）约206.78顷。后者系兼并所得，约占全部地产的21%，其中大部分来源旗产，属镶红、镶黄、正黄等旗，布散在昌平、延庆、西山常裕村、房山、安肃、清苑、顺义、安定门外闪各庄诸处㉖。可见，由于“旗民不准交产”的禁令，破产旗人首当其冲成为旗人大地主的蚕食对象。清代民地必须向国家交纳田赋，所以民间卖契书有“钱粮随时过割”之句，以示纳赋责任的一同转移，而所见旗人契书均未涉及这项义务，有的还明确是“自置旗地”，也反映了旗地向旗人地主手中集聚的事实。早在乾隆二年，旗员色鲁即在一份密奏中忧心忡忡地指出了旗人“生计尽失，典卖地亩者甚多，今兵丁贫者仅依饷米为生”㉗的窘迫处境，到了清代中叶，在满、汉地主的竞相兼并下，大部分旗人已失去土地。

3.土地交易中暴力因素的削减。清初满族的贵族官僚凭借政治特权和军事暴力占夺民地，设立皇庄、王庄、官庄，复以投充等强制性手段兼并民地。而后，随着封建地主经济的发展，尽管他们还保持政治、经济特权，但在原先圈占土地基础上，主要通过价买的经济手段兼并土地。清代中叶，除了旗下奴仆典卖正身旗人土地仍受到禁止，在贵族与下层旗人、上三旗人与下五旗人、正身旗人与包衣旗人之间的土地买卖，不受任何身分限制，双方均以“情愿”二字作为缔结契约的前提。乾隆二十四年宗室诺穆潓的一件卖契这样写着：“立卖地契人系镶红旗包衣常兴佐领奉恩将军诺穆潓，今有本身地……陆顷玖拾玖亩贰分，情愿卖与本旗满洲额尔青额佐领下闲散成禄名下永远为业，言定卖价纹银四千两整”，嘉庆十六年宗室成英的一件卖契的契文为：“今据镶蓝旗宗室常龄佐领下奉国将军宗室成英有老圈地陆段拾顷叁拾亩……卖与正白旗包衣贻恭佐领下候补主事那兴阿名下，价银一千伍百两”。奉国将军是清朝宗室封爵的第十一级，奉恩将军是第十二级，两位卖主都是有爵位宗室，而作为他们买主的，一位是旗下闲散（未挑补任何官差的普通旗人），另一位是包衣佐领下人。清初的包衣佐领下人，不过是满洲贵族的私属，迨至清朝中叶，却可以合法地契买贵族的土

地，旗人土地买卖的身分限制大为松弛，据此可见一斑。

上述事实还表明：领主制经济的瓦解，引起旗人内部经济关系的新变革。部分上层旗人，在封建地主经济的发展中实力增长，成为旗人大地主，但也有少数人，由于种种缘故家境败落。与此同时，大批非正身旗人（即非自由民）的后裔——开户人、以及一部分户下人的经济、政治地位，却发生着实质性变化：乾隆初年，清政府正式允许包衣佐领下人与旗分佐领下人互为婚姻；不久，将官庄、王庄中的大部分壮丁放出为民；旗下的大批开户人也获得了"出旗为民"的权力。乾隆年间几次动帑回赎旗地，其中，"奴典旗地"（即旗下奴仆和开户人典买正身旗人的土地）多达五、六千顷，约占当时回赎旗地总额的四分之一㉘，反映出一部分非正身人经济地位的崛起。传统的阶级分野在封建地主经济中的发展中进行着新的组合，统治阶层的权势已不能单凭品级爵秩，还取决于经济的实力，首先便是土地占有的多少。

总之，通过价买途径积累土地，以及采用租佃制的土地经营方式，已成为清中叶畿辅旗地经济关系的基本形态。乾、嘉年间急遽恶化的旗人生计，作为八旗制度结构性危机的产物，不应仅归结为八旗制度束缚与汉族地主兼并，同时是与旗地私有化进程中不断扩展的旗内土地买卖关系联结在一起的。

（1）乾隆《大清会典》卷10，四库本页2下。

（2）（8）（14）《清高宗实录》卷557，清历朝实录影印本，二十三年二月甲戌。

（3）（13）王钟翰《康雍乾三朝满汉文京旗房地契约四种》，载《北方民族》1988年1期。

（4）附表1号契。

（5）中科院民研所等编《满族历史档案资料选辑》载《内务府来文》，《清高宗实录》卷5 26，二十一年十一月壬寅条参照。

（6）见附表2号契；《户部则例摘要》卷16，乾隆58年刻本，页10上。

（7）附表13号契引户部条奏。

（9）《清代档案史料丛编》第五辑中华书局本页86引《内务府来文》。

（10）嘉庆《大清会典事例》卷136，内府刻本页18下19上，参13号、20号契。

（11）《八旗通志》初集卷18东北师大出版社点校本页318。

（12）关嘉录译《雍乾两朝镶红旗档》，辽宁人民出版社本页5；参钱实甫《清代职官年表》（四）中华书局本页3275。

（15）《八旗通志》初集卷70页1347。

（16）附表4号契、7号契称"情愿卖与……名下永远为业"；其余卖契称"卖与……名下（为业）。"

（17）见3号契书粘连下手契主于嘉庆二十五年五月十六日书写的土地四至清单，内有"嘉庆十三年十二月又找价银一百两"句，可以为证。

（18）嘉庆《大清会典》卷16页17下。

（19）雍正《上谕八旗》，四库本页59上。

（20）中国第一历史档案馆藏《八旗都统衙门档》职官项207号满文档（日期残缺）。

（21）赫泰《复原产筹新垦疏》，载《皇朝经世文编》卷35。

（22）钱泳《履园丛话》卷4，中华书局1979年本页110。

（23）清世祖实录》卷127页15上。

（24）薛福成《庸盦笔记》卷3，江苏人民出版社1983年本页64。

（25）《康雍乾时期城乡人民反抗斗争资料》（上）中华书局本页432—433。

（26）村松佑次《关于旗地的〈取租册档〉和〈差银册档〉》上下，载《东洋学报》卷45。

（27）中国第一历史档案馆藏《军机处满文录副》乾隆二年七月初十色鲁奏。

（28）刘家驹《清朝初期的八旗圈地》，台湾文史哲出版社本页155。

旗人地契内容简表

编号	立契人	对象地说明					价银（两）	受契人	立契时间	契别	备注
		来源	座落	面积（顷）	段数	附产					
1	镶黄旗包衣，香山总管兼员外郎五十四	自置	通州黄渠庄、石庄驹子房	14.38		土房5间	3132.3	镶黄旗满洲闲散苏海	乾隆9年7月23日	典地白契	乾隆35年以后改典为卖，参2号
2	镶黄旗满洲闲散苏海			14.38				镶黄旗满洲闲散苏海	乾隆35年以后	买地红契执照	
3	正蓝旗满洲护军额尔登布	有地	东安县新店村	3.7	10	土房17间	500	正蓝旗蒙古护军白福	乾隆21年11月	卖地红契	
4	镶红旗满洲奉恩将军宗室诺穆谳	本身地	阜城门外卧佛寺滕公栅栏，宛平县黄庄、云会寺庄、冉家庄等	6.992	28		4000	镶红旗满洲闲散成禄	乾隆24年正月27	同上	
5	镶黄旗满洲养育兵六达子	有地	永清县西义河邓家务	1.8			180	镶蓝旗包衣佐领下闲散梁志端	乾隆28年11月	同上	
6	正蓝旗满洲护军奇克慎	同上	东安县新店村	1.2	9		200	镶黄旗包衣人闲散李子柱	乾隆40年6月	同上	
7	镶蓝旗满洲护军赛龙阿	本身地	永清县刘家勒各庄	1.1	2		125	镶蓝旗包衣佐领下护军校福祥	乾隆42年4月	同上	
8	镶红旗满洲员外郎西琅阿	红契自置	阜城门外八里庄北云会寺庄	4.29	11		3000	镶黄旗满洲闲散恩荣	嘉庆2年	典地白契	嘉庆7年改典为卖，参12、13号
9	镶红旗满洲员外郎西琅阿	红契自置	阜城门外田村北黄果庄	0.532	3		200	镶黄旗满洲闲散恩荣	嘉庆2年	典地白契	嘉庆7年改典为卖，参12、13号
10	同上	同上	阜城门外北关卧佛寺、神庙、九天庙红门沟、南关杜家坑等	1.518	6	砖井9眼	3500	同上	嘉庆2年	同上	同上
11	镶白旗满洲都司海龄阿	有地	大兴县管头半壁庄等	5.5	28		550	镶蓝旗满洲闲散福新	嘉庆2年12月	卖地红契	
12	镶红旗满洲员外郎琅阿			6.345				镶黄旗满洲闲散恩荣	嘉庆7年	改典为卖白契	
13	镶黄旗满洲闲散恩荣			6.345			6700	镶黄旗满洲闲散恩荣	嘉庆9年8月	买地红契执照	
14	正蓝旗蒙古闲散积善	自置旗地	东安县新店村	3.55	10		400	正白旗蒙古领催福英阿	嘉庆14年正月19日	典地白契	嘉庆22年以后改典为卖，参20号
15	镶蓝旗满洲奉国将军宗室成英	老圈地	大兴县西里河	10.3	6		1500	正白旗包衣佐领下候补主事那兴阿	嘉庆16年12月	卖地红契	
16	镶蓝旗满洲员外郎敏维	同上	固安县南柳林庄	3.88	13		450	镶红旗蒙古托金锋阿拉富明	嘉庆18年4月	同上	

（下转39页）

⑭汪辉祖《学治臆说》卷上。
⑮钱泳《履园丛话》中华书局1979年版页567.
⑯㉑㉖㉘㉚《公门要略》(引书见⑥).
㉔《大清会典》卷4.
㉛汪辉祖《学治续说·用人不易》.

(上接48页)

旗人地契内容简表

编号	立契人	对象地说明					价银(两)	受契人	立契时间	契别	备注
		来源	座落	面积(顷)	段数	附产					
17	正白旗包衣、候补员外郎那兴阿	有地	右安门外西里河村	10.3	6		1000	正黄旗包衣佐领下试用知县彭龄	嘉庆19年12月	同上	
18	正白旗汉军闲散双凤	有地	东安县爨庄、新店	2.03	2		100	镶蓝旗汉军闲散赵德魁	嘉庆24年12月	卖地红契	
19	镶红旗汉军敖尔布张延梁	自置地	固安县小黑岱小店香营史家岱	7.24		庄伙4处土房20间	5000吊	吏部左堂熙	嘉庆24年12月24日	老典白契	
20	正白旗蒙古福英阿		东安县新店村	3.55			400	正白旗蒙古福英阿	嘉庆25年5月	买地红契执照	